

Kantoor:

**Amsterdam OZ4 19123/102**

**18-01-2005 14:28**

**Visser mr. E.G. / 2005.000030.01**



\*20050118004520\*

2 volbladen

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers

met 2 vervolgblad(en)

**Kadaster**

2005.000030.01

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

2005.000030.01

Op veertien januari tweeduizend vijf verscheen voor mij, mr Elise Geertje Visser, notaris met plaats van vestiging Amsterdam:

de heer PATRICK PETRUS JOHANNES VAN NEK, geboren te Zaandam op zeventien juli negentienhonderd zeventenzestig, wonende te Westerstraat 153-I, 1015 MA Amsterdam, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap,

ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VAN NEK BEHEER B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam, Lindenstraat 4-huis, postcode 1015 KX, welke vennootschap ten deze handelt als zelfstandig bestuurder, zulks blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht van:

de te Amsterdam gevestigde en aldaar aan de Noorderkerkstraat 10 – huis kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Joas Vastgoed B.V., welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 34210542 en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;  
Joas Vastgoed B.V., hierna te noemen "DE EIGENAAR".

De comparant verklaarde:

A. Eigendomsverkrijging

Het na te melde registergoed werd door Joas Vastgoed B.V. i.o. in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register 4, op dertig juli tweeduizend vier, in deel 18999 nummer 194, van een afschrift van een akte van levering houdende kwijting op acht en twintig juli tweeduizend vier, voor mij, notaris.

Voormelde vennootschap is opgericht blijkens akte op negen en twintig september tweeduizend vier voor mr drs J.H.M. Erkamp, notaris te Alkmaar verleden.

Eigenaar verklaarde de door de vennootschap in oprichting verrichte rechtshandelingen en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen bij deze te bekrachtigen en over te nemen als zijnde namens haar verricht.

Registergoed:

Het pand met ondergrond en erf verder aan- en toebehoren, bestaande uit een bedrijfsruimte met woningen, plaatselijk bekend als Lijnbaansgracht 58B te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9163, groot een en negentig centiare;

voormelde onroerende zaak hierna te noemen: "het gebouw".

Van de toestemming voor onderhavige splitsing in appartementsrechten van de hypotheekhouder blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring.

B. Splitsing

De eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw met bijbehorende

HYP.4

grond onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop zijn aangegeven de ligging en begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 en 2 aangegeven, gedeelten van het gebouw met ondergrond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten is begrepen.

Blijkens op evenvermelde tekening voorkomende, op vier en twintig augustus tweeduizend vier, afgegeven verklaring van de bewaarder van de Openbare Registers te Amsterdam is de complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken onroerende zaak 9167-A.

- C. De eigendom van het gebouw met bijbehorende grond zal omvatten de volgende twee appartementsrechten:
1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, met achtergelegen tuin gelegen op de begane grond/souterrain en insteekverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Lijnbaansgracht 58Bhuis, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding 9167-A, appartementsindex 1;
  2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste, tweede, derde en zolderverdieping alsmede de trappen op de begane grond/souterrain en insteekverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Lijnbaansgracht 58B-I, II en III te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L complexaanduiding 9167-A, appartementsindex 2;

welke appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de eigenaar.

- D. Over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaar op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk als volgt:

Ten deze worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement **\*met uitzondering van de bijbehorende annex 1** - als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie, benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr. J.W. Klinkenberg ter standplaats Rotterdam verleden, bij afschrift mede ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 10777 nummer 49, ten aanzien van welke tekst de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen bij deze worden vastgesteld:

Artikel 2

Het eerste lid wordt vervangen door:

- “ 1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
- voor wat betreft de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1: voor het twee/zesde gedeelte;
  - voor wat betreft de eigenaar van het appartementsrecht met de index 2: voor het vier/zesde gedeelte;

## Aadaster

Aan het derde lid wordt toegevoegd:

"De kosten van onderhoud en vernieuwing van een eventueel tot een privé-gedeelte behorend plat en terras komen altijd ten laste van de betrokken eigenaar."

Artikel 5

De datum als bedoeld in lid 2 is heden.

Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f 10,00) wordt gewijzigd in vijf euro (€ 5,00).

Artikel 8

\*De eerste tussenzin van lid 4 wordt vervangen door: "indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan."

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in een duizend tweehonderd vijftig euro (€ 1.250,00).

Artikel 8

De eerste tussenzin van lid 4 wordt vervangen door: "indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan."

Artikel 9

In lid 1 onder b vervallen met ingang van de dag dat het gebouw niet (meer) over een gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie beschikt de woorden: "met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten)".

Toegevoegd wordt een lid 3, luidende als volgt:

"Alle bepalingen in dit reglement, betrekking hebbende op installaties, die niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden indien en voorzover dit het geval is."

Artikel 13.

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs//winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.

Artikel 17

De eerste zin in lid 4 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is wat de appartementsrechten met de index 1 betreft: bedrijfsruimte en wat appartementsindex 2 betreft: woningen;

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen en/of daarin een nachtclub of horecabedrijf te hebben.

In de privé-ruimten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen."

Artikel 18

Aan de tweede zin van lid 1 wordt met ingang van de dag dat het gebouw niet (meer) over een gemeenschappelijke centrale verwarmingsinstallatie beschikt toegevoegd:

"en de daarbij behorende individuele verwarmingsinstallatie, alsmede het onderhoud en de reparatie of vervanging daarvan".

Artikel 29

Lid 2 wordt aangevuld als volgt:

"In aanvulling op het hiervoor bepaalde bedraagt de maximum boete éénhonderd euro (€ 100,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen."

Artikel 30

De eerst twee leden worden vervangen door:

1. De vereniging is genaamd: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Lijnbaansgracht 58 B te Amsterdam".
2. De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoorhouden."

Artikel 33

Lid 1 wordt vervangen door:

"De vergadering van eigenaars wordt gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats."

In lid 3 worden de woorden achter de komma vervangen door:

"alsmede indien één der eigenaren zulks verzoekt aan het bestuur".

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zes (6)

De eigenaars brengen een zodanig aantal stemmen uit voor elk te hunnen name staand appartementsrecht als correspondeert met de tellers van de in artikel 2 lid 1 opgenomen breukdelen."

Artikel 37A

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende: "Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Amsterdam op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering. De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan."

Artikel 38

De bedragen zoals bedoeld in artikel 38 leden 2 en 5 zullen in de eerste vergadering worden vastgesteld.

"O. Overgangsbepaling" wordt toegevoegd aan het reglement:

Artikel 46

1. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
2. het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren der akte en eindigt op een en dertig december tweeduizend vijf.

Rectificatie modelreglement

Artikel 28

## Kadaster

In lid 3 dient men in plaats van de woorden ".. voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: "..voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid."

Artikel 26b

In lid 1, tweede zin, dient men in plaats van de woorden "te betalen bedrag", te lezen: "te bepalen bedrag".

- E. Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld wordt tot eerste en enig bestuurder aangewezen: de eigenaar.
- F. Blijkens een aangehecht stuk van de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting/Bureau Vastgoedregistratie Gebouwen is de bestemming van het gebouw conform de omschrijving van de hiervoor vermelde twee appartementsrechten, terwijl in de bedrijfsruimte van het gebouw niet gewoond wordt, weshalve en vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

## WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld om half drie des middags.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en met de inhoud van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
w.g. Mr. Elise Geertje Visser


Ondergetekende, Mr. Elise Geertje Visser notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. Mr. Elise Geertje Visser

Ondergetekende, Mr. Elise Geertje Visser notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. Mr. Elise Geertje Visser

Ondergetekende, Mr. Elise Geertje Visser notaris gevestigd te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

--	--

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 18-01-2005 om 14:28 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19123 nummer 102.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20050118000143.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.